Moormerland

Stadtvilla der Extraklasse – Ihr Traumhaus mit Schwimmteich

Número da propriedade: 25335007

PREÇO DE COMPRA: 589.900 EUR • **ÁREA:** ca. 164 m² • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.098 m²

Número da propriedade: 25335007 - 26802 Moormerland

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25335007 - 26802 Moormerland

Numa vista geral

Número da propriedade	25335007
Área	ca. 164 m²
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2014
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	589.900 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25335007 - 26802 Moormerland

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	ELECTRICITY
Certificado Energético válido até	04.03.2034
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	50.07 kWh/m²a
Classificação energética	A
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2014

Número da propriedade: 25335007 - 26802 Moormerland

O imóvel

Número da propriedade: 25335007 - 26802 Moormerland

O imóvel

Número da propriedade: 25335007 - 26802 Moormerland

O imóvel

Número da propriedade: 25335007 - 26802 Moormerland

O imóvel

Número da propriedade: 25335007 - 26802 Moormerland

O imóvel

Número da propriedade: 25335007 - 26802 Moormerland

O imóvel

Número da propriedade: 25335007 - 26802 Moormerland

Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer modernen Stadtvilla aus dem Jahr 2014, die auf ca. 164 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 1.098 m² keine Wünsche offenlässt. Diese stilvolle Immobilie vereint durchdachte Architektur mit hochwertiger Ausstattung und bietet ein Wohngefühl, das Eleganz und Komfort perfekt miteinander verbindet.
Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender, heller Flur, der mit seiner Großzügigkeit besticht. Direkt auf der linken Seite befindet sich ein modernes Duschbad mit Toilette – ideal für Gäste oder als praktische Ergänzung zum Wohnbereich. Neben dem Treppenaufgang liegt ein kleiner Heizungsraum, gefolgt von einem geräumigen Hauswirtschaftsraum, der viel Platz für Waschmaschine, Trockner und Stauraum bietet.
Das Herzstück des Erdgeschosses ist der offene Wohn- und Essbereich, der mit seiner Helligkeit und Weitläufigkeit beeindruckt. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und lädt zu geselligen Kochabenden ein. Die große Fensterfront sorgt nicht nur für eine lichtdurchflutete Atmosphäre, sondern eröffnet den Blick auf die weitläufige Terrasse und den wunderschön angelegten Garten. Ein besonderes Highlight ist der natürliche Schwimmteich mit einem Fassungsvermögen von 30.000 Litern – ein idyllischer Ort zum Entspannen und Genießen.
Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo linkerhand ein luxuriöses Vollbad auf Sie wartet. Durch eine clevere Raumaufteilung verfügt es über eine abgetrennte Dusche sowie eine separate Toilette, eine stilvolle Badewanne und zwei elegante Waschbecken – ein wahres Wellnesserlebnis in den eigenen vier Wänden.
Weiter entlang des Flurs befindet sich auf der linken Seite das großzügige Hauptschlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, das nicht nur viel Stauraum bietet, sondern auch einen Zugang zum Dachboden ermöglicht. Auf der rechten Seite des Obergeschosses liegen zwei weitere geräumige Schlafzimmer, die durch ihre großen Fensterfronten besonders hell und einladend wirken.
Diese exklusive Stadtvilla vereint modernes Design mit einer hochwertigen Ausstattung und einer traumhaften Gartenlandschaft. Sie bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Zuhause, das sowohl Rückzugsort als auch repräsentatives Wohnerlebnis in einem ist.

Número da propriedade: 25335007 - 26802 Moormerland

Detalhes do equipamento

- Großzügige Raumaufteilung
- Ebenerdiges Wohnen möglich
- Fußbodenheizung
- Duschbad im EG mit begehbarer Dusche
- Dreisichtiger Kamin als Raumtrenner im EG
- Kamin verläuft mittig durch das Haus und wärmt somit alle Räume.
- Alle Türen Extrabreit und Rollstuhlgerecht
- Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Terrassen in Südost/Südwestlage
- Holzterrasse am Schwimmteich
- 30.000l Schwimmteich mit Elektronik
- Gepflegter Garten mit Beeten
- Luftsplitwärmepumpe
- Fenster mit 3-fach Verglasung
- Alt- und Obstbaumbestand
- Grundstück eingezäunt
- Geräteschuppen
- Doppelgarage mit Sektionaltor
- Vollbad im OG mit begehbarer Dusche
- Dach und Geschossdecke gedämmt
- Einkaufsmöglichkeit zukünftig fußläufig erreichbar durch Bau eines Einkaufzentrums

Número da propriedade: 25335007 - 26802 Moormerland

Tudo sobre a localização

Jheringsfehn ist eine Fehnsiedlung in der Gemeinde Moormerland im Landkreis Leer, Niedersachsen. Der Ort liegt etwa zehn Kilometer nordöstlich von Leer auf einer Höhe von 2,4 bis 3,5 Metern über dem Meeresspiegel. Das Ortsbild ist geprägt von den typischen Fehnkanälen, die an die ursprüngliche Torfabbauwirtschaft erinnern. Jheringsfehn ist ein Ortsteil von Moormerland und hatte Ende 2016 rund 2.440 Einwohner auf einer Fläche von etwa 10,5 Quadratkilometern. Durch seine Lage innerhalb des Städtedreiecks Emden–Aurich–Leer ist der Ort gut erreichbar. Die Umgebung zeichnet sich durch ostfriesische Moor- und Fehngebiete aus, die für ihre natürliche Schönheit bekannt sind.

Número da propriedade: 25335007 - 26802 Moormerland

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 50.07 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 25335007 - 26802 Moormerland

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com